

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第426號

原告 陳怡婷

訴訟代理人 張信瑞

被告 黃宜澧

林宜品

幸福家事業有限公司

法定代理人 李應吉

訴訟代理人 連昱程

上列當事人間請求減少價金等事件，本院於民國114年6月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告黃宜澧應給付原告新臺幣297,515元，及自民國114年2月13日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告黃宜澧負擔10分之3，餘由原告負擔。

本判決第1項得假執行；但被告黃宜澧如以新臺幣297,515元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告透過被告幸福家事業有限公司（下稱幸福家公司）崇明直營店（為買方仲介、仲介人員為訴外人陳建仲）居間，與被告幸福家公司東橋直營店（為賣方仲介、仲介人員為被告林宜品）接洽，於民國112年9月17日與被告黃宜澧簽訂不動產買賣契約（下稱系爭買賣契約），購買被告黃宜澧所有坐落臺南市○○區○○段0000地號土地（應有部分371/100000）及其上同區段2030建號建物（門牌號碼臺南市○○區○○街00巷00號00樓之2、下稱系爭房屋，與上開土地合稱系爭房地），總價為新臺幣（下同）7,500,000元，系爭房地並於112年10月31日移轉登記為原告所有。系爭買賣契約第12條特

01 約事項約定「賣方負滲漏水瑕疵擔保責任半年，自交屋日起  
02 算，但若因可歸責買方事由或天然災害，則不在此限」。嗣  
03 雙方於112年11月8日交屋後，原告發現系爭房屋主臥室有壁  
04 癌、滲漏水情形，並於112年11月30日經社區管理員告知系  
05 爭房屋與樓下(0樓)有滲漏水糾紛未處理妥善，原告即接獲0  
06 樓住戶告知系爭房屋地板漏水導致其房屋滴水，要求處理及  
07 協商，經原告於113年1月自行聘請檢驗公司進行漏水檢測  
08 後，確認系爭房屋有主臥室廁所滲漏水導致主臥室地磚含水  
09 量過高等情，故系爭房屋於交屋後6個月內確有滲漏水之瑕  
10 疵，足以減少系爭房屋效用與價值，且系爭房屋滲漏水情形  
11 導致原告無法遷入居住，仍必須向他人租賃房屋，原告身心  
12 健康亦因此遭受嚴重影響，爰依民法第359條請求被告黃宜  
13 澧給付應減少之買賣價金425,452元；依第184條第1項前  
14 段、第184條第2項、第195條、第227條之1規定請求被告黃  
15 宜澧賠償原告租屋損害150,000元及精神慰撫金150,000元。

16 (二)又系爭房屋主臥室與浴室之滲漏水瑕疵明確，目視即可發現  
17 漏水，被告林宜品於原告與被告黃宜澧簽約前應已知悉，且  
18 被告林宜品於112年10月5日、10月18日即系爭房屋交屋前亦  
19 有主導兩次防水補強工程施作，卻未將系爭房屋漏水之情事  
20 告知原告，顯見被告林宜品違反據實報告義務，致原告受有  
21 損害，爰依不動產經紀業管理條例第26條第2項、民法第571  
22 條規定請求被告林宜品與被告幸福家公司連帶賠償原告725,  
23 452元，被告幸福家公司應返還買方仲介服務費150,000元予  
24 原告，並依公平交易法第30條、第31條、消費者保護法(下  
25 稱消保法)第51條規定，請求被告幸福家公司給付懲罰性賠  
26 償金150,000元等語。

27 (三)並聲明：

- 28 1.被告黃宜澧應給付原告725,452元，及自114年2月10日民事  
29 陳報狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計  
30 算之利息。
- 31 2.被告幸福家公司與被告林宜品應連帶給付原告725,452元，

01 及自114年4月8日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之  
02 利息。

03 3.被告幸福家公司應返還原告服務費報酬150,000元及給付原  
04 告懲罰性賠償金150,000元。

05 4.願供擔保請准宣告假執行。

06 二、被告則以：

07 (一)被告黃宜澧：原告於112年11月1日至系爭房屋現場驗屋完  
08 成，屋況完全沒有滲漏水情形，112年11月8日交屋完成後，  
09 原告蓄意不入住系爭房屋，並於主臥室房間、廁所等處作蓄  
10 水浸泡，讓系爭房屋主臥室地板、牆面、廁所地板等含水率  
11 過高，偽造牆面疑似漏水照片，原告亦無法指出系爭房屋之  
12 漏水點、漏水原因，原告主張系爭房屋有滲漏水瑕疵顯為無  
13 理由。又系爭房屋經鑑定後發現漏水源頭為公共排水管與系  
14 爭房屋樓上00樓排水管銜接處裂縫，此非屬被告黃宜澧滲漏  
15 水擔保責任範圍，原告應向00樓住戶及管委會求償，且系爭  
16 房屋主臥室廁所門檻滲水，可能為施工不良或防水材料老化  
17 所致，交屋後原告極可能自行僱工施作主臥室廁所地板，施  
18 工不良而導致門檻滲水，地震亦有可能造成防水層破裂，可  
19 見系爭房屋滲漏水情事可歸責於原告或天然災害，被告黃宜  
20 澧毋庸負系爭房屋滲漏水擔保責任等語，資為抗辯，並聲  
21 明：1.原告之訴駁回。2.如受不利之判決，願供擔保請准宣  
22 告免為假執行。

23 (二)被告幸福家公司、林宜品：被告黃宜澧與被告幸福家公司簽  
24 立專任委託銷售契約書中之標的物現況說明書第15點「建物  
25 現況是否有滲漏水情形」業經被告黃宜澧親自勾選「否」，  
26 與當時承辦業務所拍攝之系爭房屋現況照片相符，並無滲漏  
27 水情事，被告並未違反善良管理人注意義務。又系爭房屋漏  
28 水問題經鑑定後發現係公共排水管與00樓住戶排水管銜接處  
29 裂縫所導致，必須拆除浴室內洗臉台玻璃後方能由公共管線  
30 內部察覺，實非仲介業務能以肉眼發現、辨識之事項，足徵  
31 被告幸福家公司、林宜品並未違反現況說明及調查義務等

01 語，資為抗辯，並均聲明：1. 原告之訴駁回。2. 如受不利之  
02 判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

03 三、兩造不爭執事項：

04 (一)原告委託幸福家公司崇明直營店購買系爭房地（仲介人員為  
05 訴外人陳建仲），原告已給付服務報酬150,000元予幸福家  
06 公司；被告黃宜澧委託幸福家公司東橋直營店（仲介人員為  
07 被告林宜品）出售系爭房地，被告黃宜澧與幸福家公司約定  
08 之服務報酬為成交總價之百分之4（即300,000元）。

09 (二)原告與被告於112年9月17日簽訂系爭買賣契約，由原告向被  
10 告購買系爭房地，買賣價金為750萬元。

11 (三)原告已給付全部買賣價金予被告，並於112年10月31日取得  
12 系爭房地所有權，兩造業於112年11月8日交屋完畢。

13 (四)系爭買賣契約第12條約定，賣方(被告黃宜澧)負滲漏水瑕疵  
14 擔保責任半年，自交屋日起算，但若因可歸責買方(原告)事  
15 由或天然災害，則不在此限。

16 (五)被告黃宜澧於112年4月22日在系爭房屋標的物現況說明書就  
17 「建物現況是否有滲漏水情形」，勾選「否」，並簽名確  
18 認。

19 (六)被告黃宜澧於112年1月30日與訴外人陳冠廷即榮耀企業社簽  
20 訂工程契約書，工程總價為125,000元。

21 四、得心證之理由：

22 (一)原告請求被告黃宜澧給付725,452元，及自114年2月10日民  
23 事陳報狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5  
24 計算之利息，有無理由？

25 1.按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危  
26 險移轉於買受人時無減失或減少其價值之瑕疵，亦無減失或  
27 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無  
28 關重要者，不得視為瑕疵。買賣因物有瑕疵，而出賣人依前  
29 五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求  
30 減少其價金，民法第354條第1項、第359條定有明文。

31 2.查原告與被告黃宜澧於112年9月17日簽訂系爭買賣契約，約

01 定原告以7,500,000元向被告黃宜澧購買系爭房地，且系爭  
02 買賣契約第12條約定「賣方負滲漏水瑕疵擔保責任半年，自  
03 交屋日起算，但若因可歸責買方事由或天然災害，則不在此  
04 限」等語，系爭房屋業於112年11月8日完成交屋（見不爭執  
05 事項(二)、(三)、(四)、(五)），是兩造特約約定被告黃宜澧就系爭  
06 房屋於交屋後6個月內即113年5月7日前因系爭房屋之瑕疵所  
07 生滲漏水情形，仍應負物之瑕疵擔保責任。

08 3.復查原告於113年1月30日自行委託訴外人永新科技檢驗有限  
09 公司檢驗系爭房屋主臥廁所等處之滲水問題，發現主臥廁所  
10 門檻會滲漏至臥室，及廁所防水層滲水、主臥室地板含水量  
11 過高等問題，此有永新科技檢驗有限公司113年1月30日漏水  
12 檢測報告在卷可稽（見本院卷第37至41頁），並於113年3月  
13 7日提起本件訴訟，足見系爭房屋於交屋後6個月內確實發生  
14 滲漏水情形。就系爭房屋漏水情形及漏水原因經本院囑託台  
15 南市土木技師公會鑑定，鑑定結果為(1)系爭房屋主臥室地  
16 板有漏水，此部分漏水原因係因公用排水管與11樓住戶排水  
17 管銜接處有裂縫，排水從裂縫滴下沿排水管外緣滲入系爭房  
18 屋管道間磚牆壁，慢慢流到系爭房屋主臥廁所地坪，待樓板  
19 含水飽和後，水就會從0樓房屋天花板滴下；(2)系爭房屋主  
20 臥廁所與公用廁所周圍牆面滲水，此部分滲水原因有二，除  
21 因公用排水管與00樓住戶排水管銜接處有裂縫，排水從裂縫  
22 滴下沿排水管外緣滲入系爭房屋管道間磚牆壁，使系爭房屋  
23 主臥廁所及公用廁所周圍磚牆、地坪含水量高，甚至水會從  
24 主臥廁所牆底滲出外，另因系爭房屋主臥廁所及公用廁所之  
25 防水層已有裂隙，可能是原施工不良或防水材料老化所致，  
26 當長期廁所用排水時，水會從已有裂隙之防水層滲入周圍磚  
27 牆及地坪，此二原因造成系爭房屋牆面含水潮濕使油漆面鼓  
28 起或剝離；(3)系爭房屋主臥外牆有滲水，此部分滲水原因  
29 為因系爭房屋主臥外牆因年久混凝土產生裂縫，下雨使水滲  
30 入牆體致混凝土含水量高，造成外牆內側牆面潮濕使油漆面  
31 鼓起或剝離，此有台南市土木技師公會113年10月18日113南

01 土技字第2762號(案號:113-469)鑑定報告書(下稱系爭鑑定  
02 報告)在卷可查,是系爭房屋之主臥廁所及公用廁所之防水  
03 層已有裂隙,致系爭房屋主臥廁所與公用廁所周圍牆面滲  
04 水;系爭房屋主臥外牆因年久混凝土產生裂縫,下雨使水滲  
05 入牆體致混凝土含水量高,造成系爭房屋主臥外牆內側牆面  
06 潮濕使油漆面鼓起或剝離,原告就上開因系爭房屋之瑕疵所  
07 生漏水情形,均應負物之瑕疵擔保責任。

08 4.再查,系爭房屋修復至不漏水狀態須將公用排水管與00樓住  
09 戶排水管銜接之裂縫處修復及將系爭房屋主臥廁所及公用廁  
10 所防水層重新施作,其中屬於系爭房屋部分有系爭房屋主臥  
11 廁所修繕參考費用108,962元、系爭房屋公用廁所修繕參考  
12 費用163,253元、系爭房屋主臥窗台漏水修繕參考費用25,30  
13 0元,有系爭鑑定報告在卷可考,則原告主張依民法第354  
14 條、第359條規定請求減少買賣價金共297,515元(計算式:10  
15 8,962+163,253+25,300=297,515),並請求被告黃宜澧將  
16 已收受之買賣價金297,515元返還原告,應為可採。至於11  
17 樓之2主臥廁所(修繕參考費用121,612元)及9樓之2主臥頂板  
18 (修繕參考費用6,325元)漏水原因並非因系爭房屋瑕疵所  
19 致,原告請求被告黃宜澧負擔該部分修繕費用,即屬無據,  
20 不應准許。

21 5.被告黃宜澧雖辯稱系爭房屋滲漏水情形可能係因原告自行僱  
22 工施工不良或天災所導致云云,然此為有利於被告黃宜澧之  
23 事實,依民事訴訟法第277條規定自應由被告黃宜澧負舉證  
24 責任,系爭鑑定報告已指出漏水原因為公用排水管與11樓住  
25 戶排水管銜接處有裂縫、系爭房屋主臥室廁所與公用廁所之  
26 防水層有裂隙、系爭房屋主臥室外牆混凝土有裂縫,被告黃  
27 宜澧並未舉證原告曾自行僱工修繕主臥室及廁所,也未舉證  
28 證明上開裂縫係因地震所導致,尚難認系爭房屋之瑕疵所生  
29 漏水情形係可歸責於原告或因天然災害所導致,故被告黃宜  
30 澧抗辯其不須就系爭房屋之瑕疵所生漏水情形負責云云,尚  
31 難憑採。

01 6.原告雖主張其因系爭房屋漏水而無法入住，仍須賃屋居住，  
02 致受有150,000元租金損害云云，然原告並未舉證系爭房屋  
03 之滲漏水情形已使系爭房屋達到無法居住之程度，亦未提出  
04 無法使用系爭房屋所支出之租金憑據，原告此部分之請求要  
05 屬無據，不應准許。

06 7.又原告雖主張系爭房屋瑕疵所生漏水情形導致其惶惑不安、  
07 身心健康遭受嚴重影響，被告已侵害其健康權且情節重大云  
08 云。然查，原告根本未入住系爭房屋，亦未提出其因系爭房  
09 屋漏水而導致其患有疾病、減損其身心健康之證據，縱使原  
10 告因系爭房屋滲漏水問題而有不安或不悅，亦僅為主觀感  
11 受，尚難認原告之健康權已因系爭房屋漏水而受有侵害，是  
12 原告主張被告黃宜澧應給付其精神慰撫金150,000元，亦屬  
13 無據。

14 8.未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
15 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權  
16 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他  
17 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付  
18 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；  
19 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年  
20 利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段、  
21 第203條分別定有明文。本件原告請求被告返還買賣價金，  
22 係以支付金錢為標的，無確定期限，又未約定利率，則其請  
23 求自114年2月10日民事陳報狀繕本送達翌日即114年2月13日  
24 (被告黃宜澧於114年2月12日當庭簽收，見本院卷第279頁)  
25 起至清償日止，按週年利率百分之5計算之遲延利息，於法  
26 有據，應予准許。

27 (二)原告請求被告幸福家公司與被告林宜品連帶給付原告725,45  
28 2元，及自114年4月8日起至清償日止，按週年利率百分之5  
29 計算之利息，有無理由？

30 1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責  
31 任。違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責

01 任。經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致  
02 交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責  
03 任，民法第184條第1項前段、第2項、不動產經紀業管理條  
04 例第26條第2項分別定有明文。

05 2.查被告黃宜澧於112年4月22日在系爭房屋標的物現況說明書  
06 就「建物現況是否有滲漏水情形」，勾選「否」等情，為兩  
07 造所不爭執；系爭房屋於交屋前，牆壁與地板並未有肉眼可  
08 見之滲漏水情事，此有被告幸福家公司提出之系爭房屋現況  
09 照片附卷可按（見本院卷第141至161頁）；被告黃宜澧雖於  
10 112年1月30日與訴外人陳冠廷即榮耀企業社簽訂冬森設計工  
11 程契約書（工程總價為125,000元）（見本院卷第51至52頁），  
12 惟被告均辯以黃宜澧係委託陳冠廷即榮耀企業社進行系爭房  
13 屋牆壁粉刷工程，並非進行漏水修繕工程；台南市土木技師  
14 公會係以水份計檢測表、紅外線熱影像儀器掃描地板與牆壁  
15 表面濕度、拆開主臥室廁所牆壁之公共排水管線觀測窗觀察  
16 管線是否漏水、廁所地坪蓄水三天後檢測濕度等專業方式鑑  
17 定系爭房屋確有漏水情形，是綜合上情尚難認被告幸福家公  
18 司與被告林宜品有未盡善良管理人注意義務而未告知原告系  
19 爭房屋漏水之情形。申言之，不動產仲介業者雖以提供不動  
20 產買賣之居間服務為其專業，但未具土木或水電之相關專  
21 業，對於買賣標的是否存有滲漏水瑕疵之察覺能力與常人無  
22 異，關於不動產相關專業事項，尚難要求其對於隱藏之瑕  
23 疵，例如牆壁內之管線、地板防水層或牆壁混凝土等，亦具  
24 有專業調查、檢測或鑑定之能力。以台南市土木技師公會上  
25 開鑑定方法而言，系爭房屋有無滲漏水情形並非一望即知，  
26 必須透過專業儀器測量、觀察內部管線、於地板蓄水三日測  
27 試方能確定，是系爭房屋是否存在前揭滲漏水瑕疵，要非被  
28 告林宜品得透過對系爭房屋目測觀察等合理調查所能知悉。  
29 被告林宜品既非明知系爭房屋有滲漏水情事卻仍隱瞞原告，  
30 即無故意或過失不法侵害原告權利，或違反保護他人之法律  
31 加損害於原告可言。依上開說明，原告請求被告幸福家公

01 司、林宜品依民法第184條、不動產經紀業管理條例第26條  
02 第2項連帶賠償原告725,452元，洵屬無據，應予駁回。

03 (三)原告請求被告幸福家公司返還服務費報酬150,000元及給付  
04 懲罰性違約金150,000元，有無理由？

05 1.按居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對  
06 人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，  
07 不得向委託人請求報酬及償還費用。依本法所提之訴訟，因  
08 企業經營者之故意所致之損害，消費者得請求損害額五倍以  
09 下之懲罰性賠償金；但因重大過失所致之損害，得請求三倍  
10 以下之懲罰性賠償金，因過失所致之損害，得請求損害額一  
11 倍以下之懲罰性賠償金，民法第571條、消保法第51條分別  
12 定有明文。

13 2.查原告係委託幸福家公司崇明直營店購買系爭房地（仲介人  
14 員為訴外人陳建仲），並於系爭房地買賣成交後給付服務報  
15 酬150,000元予幸福家公司；被告黃宜澧係委託幸福家公司  
16 東橋直營店（仲介人員為被告林宜品）出售系爭房地，並約  
17 定服務報酬為成交總價之百分之4（即300,000元）等情，為兩  
18 造所不爭執，是原告與被告黃宜澧雖均委託幸福家公司仲介  
19 系爭房地之買賣事宜（由幸福家公司進行店配），惟仍係各別  
20 與被告幸福家公司簽訂居間契約，並依各自居間契約約定給  
21 付服務報酬予幸福家公司。又被告幸福家公司之仲介人員並  
22 未疏於調查，亦無知悉系爭房屋有漏水瑕疵卻仍為被告黃宜  
23 澧隱瞞，刻意不告知原告之情形，業已認定如前，被告幸福  
24 家公司並無違反與原告間居間契約之據實報告及調查義務，  
25 原告請求被告幸福家公司返還服務報酬150,000元，即屬無  
26 據，不應准許。

27 3.再查本件原告係依民法第184條、不動產經紀業管理條例第2  
28 6條第2項、民法第571條等規定向被告幸福家公司請求損害  
29 賠償及返還服務報酬，並非依消保法規定提起本件訴訟，即  
30 與消保法第51條規定不合，且被告幸福家公司無任何違反調  
31 查或報告義務而侵害原告權利乙情，亦已認定如前，是原告

01 主張被告應依消保法第51條規定給付懲罰賠償金150,000元  
02 云云，於法不合，不應准許。

03 五、綜上所述，原告依民法第359條請求減少買賣價金297,515元  
04 為有理由，被告黃宜澧就此部分已收取之價金即應返還予原  
05 告，故原告請求被告黃宜澧給付297,515元及自114年2月13  
06 日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理  
07 由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

08 六、本件命被告給付之金額未逾500,000元，依民事訴訟法第389  
09 條第1項第5款之規定，應依職權宣告假執行，此部分原告雖  
10 陳明願供擔保聲請假執行，僅促使法院職權發動，不另為假  
11 執行准駁之諭知。被告黃宜澧聲請宣告免為假執行部分，核  
12 無不合，爰依同法第392條第2項規定，酌定相當擔保金額准  
13 許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所依憑，應併  
14 予駁回。

15 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、攻擊或防禦方法及所提  
16 證據，經本院斟酌後，認均核與判決結果不生影響，爰不逐  
17 一論述，併此敘明。

18 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

19 中 華 民 國 114 年 7 月 14 日

20 民事第五庭 法 官 李姝蕤

21 以上正本係照原本作成。

22 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。

23 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 114 年 7 月 15 日

25 書 記 官 張鈞雅